



TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Udienza sostituita ai sensi dell'art. 127 ter cod. proc. civ. nel procedimento principale

r.g.es.imm. n. 14/2016

Il Giudice, dott.ssa Chiara Di Credico,

scaduto il termine perentorio concesso alle parti fino al 18 gennaio 2024 per il deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni ai sensi dell'art. 127 ter cod. proc. civ., nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare r.g. n. 14/2016, dà atto che risultano depositate note scritte da parte:

dal creditore DORA SPV s.r.l., rappresentata dalla procuratrice speciale DEUTSCHE BANK MUTUI s.p.a.;

dai creditori intervenuti [REDACTED];

dal creditore intervenuto [REDACTED];

nonché dalla debitrice esecutata [REDACTED]

Il Giudice,

letti tutti gli atti e documenti di causa

OSSERVA

Preliminarmente va osservato come le note di trattazione scritta depositate in data 17.01.2024 dalla debitrice esecutata abbiano un contenuto afferente **non** la trattazione della procedura principale, ma la trattazione del sub-procedimento di opposizione r.g.n. 14-4/2016 incardinato dalla medesima debitrice esecutata e avente ad oggetto la contestazione della titolarità del credito in capo alla cessionaria DORA SPV s.r.l.; in relazione a tale sub-procedimento, la relativa trattazione è stata differita, alla successiva data del 15.2.2024 (con decreto depositato in data 17.1.2024) al fine di evitare contestazioni circa la non regolare istaurazione del contraddittorio, poiché questo G.E. si avvedeva della mancata notifica del decreto di differimento dell'udienza e sostituzione della stessa mediante trattazione scritta relativo al sub-



procedimento di opposizione 14-4/2016 (depositato in data 11.11.2023 nel fascicolo del sub-procedimento di opposizione 14-4-/2016),

ne discende pertanto che nei termini perentori assegnati la debitrice esecutata nulla ha dedotto in ordine alla prosecuzione della procedura, ossia alle determinazioni in ordine alla vendita degli immobili pignorati;

tardive (e conseguentemente inammissibili) sono le note di trattazione scritta depositate in data 14.02.2024 che, benchè rechino il riferimento al sub-procedimento di opposizione “R.GE. 14-4/2016- Ud. 15.02.24” sono volte, ancora una volta a mettere in discussione, in buona sostanza, l’(in)ammissibilità dell’istanza di conversione, pronunciata da questo G.E. con ordinanza depositata in data 13.7.2023, inammissibilità (che rappresenta evidentemente questione logicamente preliminare) rispetto alla quale la contestazione sulla precisazione dei crediti rappresenta un mero *posterius*, in ordine alla quale difetta anche l’interesse ad agire una volta che il giudice abbia ritenuto preliminarmente inammissibile l’istanza di conversione proposta in palese violazione di legge. Ad ogni modo, ove la parte avesse voluto dolersi del provvedimento del giudice, avrebbe dovuto proporre opposizione agli atti esecutivi nei termini di legge; ciò che non è stato fatto, di talchè è preclusa in questa sede ogni possibilità di ritornare sull’istanza di conversione del pignoramento.

Ciò chiarito, i creditori nelle note di trattazione scritta hanno chiesto disporsi la vendita del compendio pignorato. Sul punto, occorre ulteriormente precisare che i creditori intervenuti [REDACTED] hanno tuttavia chiesto con riferimento alla vendita del lotto 5 e del lotto 6 che questa non includa quanto di proprietà esclusiva di [REDACTED]

Letta la perizia di stima depositata in data 10.10.2016 e le successive osservazioni e integrazioni depositate in data 6.11.2018, 1.7.2019, 1.8.2019 e 2.10.2019;

ritenuto che gli immobili pignorati possano essere posti in vendita con le precisazioni di cui *infra* e richiamato l’art. 568 c.p.c. con riferimento al potere del G.E. di determinazione del prezzo base d’asta, dispone:

LOTTO 1: prezzo indicato nell’integrazione alla perizia del 7.11.2018, € 904.580,30; **prezzo da porre a base d’asta, individuato dal giudice, € 904.000,00;**

LOTTO 2: prezzo indicato in perizia 475.958,43, **prezzo da porre a base d’asta, individuato dal giudice € 476.000,00;**

LOTTO 3; prezzo indicato in perizia € 258.272,51, **prezzo da porre a base d’asta, individuato dal giudice € 258.000,00;**



LOTTO 4: prezzo indicato in perizia € 201.872,07, **prezzo da porre a base d'asta, individuato dal giudice € 202.000,00;**

Con riferimento all'immobile di cui al **LOTTO 5**, le contestazioni formulate, devono ritenersi superate alla luce dei chiarimenti contenuti nelle integrazioni alla perizia depositate in data 2.10.2019: l'esperto stimatore ha precisato infatti la misura della superficie commerciale, dando atto di uno scostamento minimo rispetto alla superficie indicata nella perizia del 10.10.2016.

Tale elemento non è in grado di incidere sul prezzo di stima, e ciò in considerazione del fatto che secondo l'orientamento pacifico della giurisprudenza di legittimità il prezzo degli immobili indicati nella perizia di stima ha valenza solo indicativa, atteso che il giusto prezzo è quello si forma all'esito della procedura competitiva.

Quanto alla sua consistenza, deve rilevarsi come, a fronte delle conclusioni rassegnate nelle integrazioni alla perizia sopra menzionate, *“l'immobile è formato da un magazzino che affaccia su Corso Mazzini e da un piano ammezzato retrostante così come è censito in catasto”*; vi è pertanto piena corrispondenza tra quanto pignorato e le risultanze della planimetria catastale.

In conclusione, con riferimento al **LOTTO 5**, il prezzo indicato nell'integrazione alla perizia dell'1.7.2019 è pari ad € 78.817,44; il **prezzo da porre a base d'asta individuato dal giudice è pari ad € 78.500,00.**

Con riferimento all'immobile di cui al **LOTTO 6**, deve ritenersi superata ogni contestazione relativa alla inclusione nel pignoramento di eventuali pertinenze, alla luce di quanto emerso dalle integrazioni depositate in data 1.7.2019, 1.8.2019 e 2.10.2019:

- il locale portineria, avente dati catastali autonomi (Foglio 47, part. 689 sub 5) non è oggetto di pignoramento e conseguentemente non può essere posto in vendita nella presente procedura esecutiva;
- quanto invece al locale seminterrato, poiché lo stesso risulta associato in catasto come pertinenza di altro alloggio avente autonomi identificativi catastali, lo stesso non può essere posto in vendita nella presente procedura; peraltro si tratta di un bene che ha completa autonomia funzionale, con la conseguenza che la sua esclusione dal compendio vendibile non pregiudica la vendibilità del LOTTO 6.

Di tali circostanze il professionista delegato darà adeguata pubblicità nell'avviso di vendita.

In conclusione, per il **LOTTO 6**, il prezzo indicato in perizia è pari ad € 405.884,20; il **prezzo da porre a base d'asta individuato dal giudice è pari ad € 405.000,00.**



Con riferimento al **LOTTO 7**, ritiene questo G.E. che anche tale immobile possa essere posto in vendita; il professionista delegato darà adeguata evidenza nell'avviso di vendita del fatto che l'immobile è stato fisicamente unito e dunque reso comunicante con altro locale non di proprietà della società esecutata, che pertanto non è in alcun modo ricompreso nel lotto di vendita.

LOTTO 7, prezzo indicato in perizia € 353.765,00; **prezzo da porre a base d'asta individuato dal giudice € 353.000,00.**

P.Q.M.

Dispone la vendita degli immobili, secondo quanto precisato in parte motiva, emettendo separata ordinanza di delega da considerarsi allegata al presente provvedimento.

Si comunichi.

Catanzaro 18/02/2024

Il G.E.

dott.ssa Chiara Di Credico

